GEMEENTE WADDINXVEEN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Waddinxveen.

Nr. 52601

17 juni

2015

Huisvestingsverordening Waddinxveen 2015

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2015;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen Huisvestingsverordening Waddinxveen 2015

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Artikel met tekst

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangepaste woning: woning die naar zijn aard bestemd of geschikt gemaakt is voor bewoning door een huishouden waarvan tenminste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische grond op aangepaste woonruimte aangewezen is;
- BL-score: Bewoningsduur-/Leeftijdscore:
  - a. bewoningsduurscore is een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat het huishouden volgens de Basisregistratie Personen (BRP) ononderbroken woonachtig is in de huidige woonruimte,
  - b. leefstijdscore is een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat de leeftijd van (de hoofdaanvrager van) het huishouden dat niet (meer) beschikt over woonruimte, de 18 jaar overtreft;
- doorstromer: een woningzoekende die als hoofdbewoner daadwerkelijk en rechtmatig een huur- of koopwoning bewoont en die woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- economisch gebonden: het daaromtrent in artikel 14 lid 3 onder a van de wet bepaalde;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijk huishouding voeren of willen gaan voeren;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- ingezetene: een persoon die in de Basisregistratie Personen van de gemeente is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die uitsluitend permanent mag worden bewoond;
- ingrijpende renovatie: een ingrijpende voorziening aan een woonruimte die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Hiervan is sprake als de huurder vanwege de renovatie voor een periode van minimaal 5 werkdagen de woonruimte te moeten verlaten;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- mantelzorg: hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14 lid 3 onder b van de wet bepaalde;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- seniorenwoning: een zelfstandige woning die onderdeel uitmaakt van een complex zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan woon- en bouwtechnisch was ingericht en bestemd voor bewoning door ouderen;
- slaagkans: het aantal verhuringen gedurende een specifieke periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden binnen dezelfde periode * 100. Bij de slaagkans voor een specifieke categorie woningzoekenden gaat het om het aantal verhuringen aan deze categorie en het aantal actief woningzoekenden binnen deze categorie;
- starter: degene die inwonend is, onzelfstandige woonruimte bewoont, of woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet en artikel 7:274 lid 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek;

- vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- woningzoekende: huishouden dat is ingeschreven in een inschrijfsysteem bij een verhuurder of dat anderszins bij de verhuurder schriftelijk heeft aangegeven op zoek te zijn naar woonruimte;
- woongroep: rechtspersoon waarbij bewoners het recht hebben om hun medebewoners te kiezen via coöptatie;
- zorgwoning: een woning waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte van verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mag enkel voor bewoning door een huishouden in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   b. onzelfstandige woonruimte;
   c. inwoning;
   d. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek;
   e. woonruimte van verhuurders met drie woningen of minder in de gemeente;
   f. zorgwoningen;
   g. ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens;

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking:
   a. meerderjarige woningzoekenden, die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland;
   b. huishoudens die gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in artikel 14 voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 1 onder b een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 onder a, artikel 9 lid 2 en artikel 15.

Artikel 4 Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
   c. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld;
   d. behoudens medehuurderschap: een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren;
   e. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   g. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
   h. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 7 lid 4.

2. Indien de aanvraag op één of meer punten onvolledig is, retourneren burgemeester en wethouders de aanvraag en stellen de aanvrager daarbij in de gelegenheid om binnen drie werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
3. Burgemeester en wethouder verlenen de huisvestingsvergunning door afgifte van een beschikking die in ieder geval vermeldt:
   i. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   j. aan wie de vergunning is verleend;
   k. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik mag nemen;
   l. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen.

Artikel 5 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. De verhuurder maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium, voorzover deze woonruimte niet direct wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 onder a, artikel 9 lid 2 en artikel 15.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
   b. de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend, en
   c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Door of namens de eigenaar worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal één week op de te huur aangeboden woonruimte te reageren.
4. Door of namens de eigenaar kunnen onvolledig en/of onjuist ingevulde reacties op per publicatie aangeboden woonruimte buiten behandeling worden gelaten.

Artikel 6 Verantwoording toegewezen woonruimte

1. Woningcorporaties verantwoorden achteraf, in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, de toewijzing aan woningzoekenden van de woonruimte als bedoeld in artikel 5 lid 1 door bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woonruimte is binnengekomen en de motivering van de toewijzing op grond van artikel 14 van deze verordening.
2. Woningcorporaties verantwoorden hun overige toewijzingen van vergunningplichtige woonruimte achteraf conform lid 1.
3. De verantwoording als bedoeld in lid 1 en 2 vindt zo spoedig mogelijk plaats na de feitelijke ingebruikgeving van de woonruimte.
4. Verhuurders niet zijnde woningcorporaties motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van een woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.
5. Woningcorporaties en overige verhuurders verantwoorden hun toewijzingen aan burgemeester en wethouders indien zij hiertoe van burgemeester en wethouders een verzoek ontvangen.

Hoofdstuk 3 Urgentie

Artikel 7 Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvan door urgentietoekenning is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Woningzoekenden kunnen een aanvraag indienen tot urgentietoekenning. Dit verzoek gaat vergezeld van de volgende gegevens:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden van de aanvrager;
   c. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld;
   d. aanduiding van de noodzaak en motivering voor de urgentietoekenning.
3. Bij de beoordeling van de aanvraag voor urgentietoekenning kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

4. Burgemeester en wethouders verlenen de urgentie door afgifte van een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie. Deze beschikking vermeldt tenminste:
   e. aan wie de urgentie wordt toegekend;
   f. de urgentiecategorie waarin deze persoon is ingedeeld;
   g. de datum waarop de beschikking is afgegeven;
   h. het geïndiceerde woningtype waarvoor de urgentie is toegekend.

5. Een urgentiebeschikking wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:
   i. er is sprake van een bijzondere (nood)situatie en de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de aanvrager;
   j. het afgeven van de urgentiebeschikking is verdedigbaar ten opzichte van andere woningzoekenden op de woningmarkt;
   k. de individuele situatie van de woningzoekende is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag;
   l. de woningzoekende kan niet zelf, op grond van zijn bewoningsduur- of leeftijdscore, binnen een jaar woonruimte krijgen via het gepubliceerde woningaanbod of op andere wijze;
   m. de urgentie geldt alleen in de gemeente waarin deze is afgegeven. In individuele gevallen kunnen B&W een urgentiebeschikking afgegeven door Bodegraven-Reeuwijk en Gouda eneens van toepassing verklaren;
   n. de urgentiebeschikking geldt alleen voor het geïndiceerde woningtype waarmee het urgentieprobleem wordt opgelost en is er niet op gericht om de wooncarrière van het huishouden te bevorderen;
   o. de urgentiebeschikking wordt alleen afgegeven indien de woningzoekende voor het oplossen van de noodsituatie expliciet is aangewezen op zelfstandige woonruimte.

6. Een urgentiebeschikking wordt alleen verleend aan:
   p. woningzoekenden met een belastbaar huishoudinkomen van maximaal € 44.000,-;
   q. woningzoekenden die ingezetene zijn van de gemeente dan wel economische of maatschappelijke gebonden zijn aan de gemeente, met uitzondering van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 categorie a, b en c;
   r. woningzoekenden die niet vallen onder b voor zover zij voor het voorzien in de dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte uitsluitend aangewezen kunnen worden geacht op de gemeente.

Artikel 8 Urgentiecategorieën

Een urgentiebeschikking kan alleen worden afgegeven aan woningzoekenden die vallen in één van de volgende categorieën:

a. Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de wet. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de urgentie zonder aanvraag op basis van de gemeentelijke taakstelling verleend. In afwijking van artikel 9 worden deze verblijfsgerechtigden eenmalig bemiddeld naar een woning.
b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten;
c. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De afdeling van de gemeente die de Wmo uitvoert, beoordeelt de noodzaak van mantelzorg en wint zo nodig hiervoor advies in bij interne of externe deskundigen;
d. woningzoekenden met een medische problematiek die verband houdt met woonruimte. Een onafhankelijke medische instantie beoordeelt de medische situatie;
e. woningzoekenden die vanwege een calamiteit gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Voorwaarde is dat er sprake is van een calamiteit na een brand of een andere vergelijkbare gebeurtenis waardoor de aanvrager acuut dakloos en de woonruimte niet binnen 3 maanden te herstellen is;
f. woningzoekenden van wie de woonruimte onbewoonbaar is verklaard. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste één jaar onafgebroken als ingezetene op het desbetreffende adres heeft gewoond en dat er een last is opgelegd om het gebruik van de woonruimte te staken op grond van artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. woningzoekenden die bijzondere bijstand in de vorm van een woonkostentoeslag ontvangen en in verband hiermee een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat beschikt over woonruimte en ten minste gedurende één jaar onafgebroken als ingezetene op het desbetreffende adres heeft gewoond, blijkend uit de Basisregistratie Personen. Indien het huishouden door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten is terechtgekomen, wordt geen urgentie verleend;

h. woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding of beëindiging samenwoning. Voorwaarden zijn:
   - de aanvrager heeft de volledige zorg over de kinderen en de kinderen staan bij de aanvrager geregistreerd in de Basisregistratie Personen;
   - de aanvrager kan aantonen dat in de procedure door de aanvrager het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen en dat deze claim niet is toegekend. Indien er zwaarwegende redenen zijn zoals hoge woonlasten of bedreiging door de (ex)partner, kan hiervan worden afgeweken;
   - de aanvrager kan aantonen dat het huwelijk of de samenwoning minimaal twee jaar heeft bestaan en korter dan zes maanden geleden is verbroken;

i. woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door gedwongen verkoop van hun woonruimte in de gemeente. Voorwaarde is dat de aanvrager een schrijven van de bank of hypotheekvertrekker kan overleggen waaruit dit blijkt. De gedwongen verkoop mag niet het gevolg zijn van verwijtbaar (betaal)gedrag;
j. woningzoekenden die te maken hebben met geweld of bedreiging. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reële bedreiging die tot gevolg heeft dat aanvrager niet langer in de woonruimte kan blijven wonen. De aanvrager toont het geweld of de bedreiging aan door het overleggen van verklaringen van de (wijk)politie en/of van een of meer hulpverleningsinstanties;
k. woningzoekenden met een bijzondere startersproblematiek. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige problematiek in de thuissituatie die tot gevolg heeft dat de aanvrager daar niet langer kan blijven wonen en dat er aantoonbare redenen zijn waarom de aanvrager niet in staat is in een onzelfstandige woonruimte te wonen of hiervoor niet aanmerking komt. De aanvrager toont de problematiek aan door het overleggen van verklaringen van een of meer hulpverleningsinstanties;
l. woningzoekenden die economisch gebonden zijn en die een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat de aanvrager economisch gebonden is aan de gemeente, werkzaam is bij politie, brandweer of ambulancedienst en zijn functie heeft een onmiddellijk oproepbaar karakter, of de aanvrager heeft van zijn werkgever in de arbeidsovereenkomst of het aanstellingsbesluit schriftelijk een verhuisplicht naar de gemeente opgelegd gekregen en de functie heeft òf een onmiddellijk oproepbaar karakter òf de werktijden liggen regelmatig buiten de periode 7.00 uur en 22.00 uur;
m. woningzoekenden die economisch gebonden zijn en waarvan hun huidige woonplaats op grote reisafstand ligt. Voorwaarde is dat de aanvrager economisch gebonden is aan de gemeente en dat de postcode van de woonplaats van de aanvrager begint met 13, 16 t/m 18, 38, 43 t/m 45 of 54 t/m 99;
n. woningzoekenden die hun woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie en voor wie een sociaal statuut is opgesteld.

Artikel 9 Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

1. Woningzoekenden met urgentie moeten reageren op het gepubliceerde woningaanbod als bedoeld in artikel 5. Voor de volgordebepaling geldt artikel 14.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende categorieën woningzoekenden binnen twaalf maanden na datum afgifte van de urgentiebeschikking als bedoeld in artikel 7 lid 4 tweemaal passende woonruimte aanbieden:
   a. woningzoekenden die woonachtig zijn in een binnen achttien maanden te slopen of ingrijpend te renoveren woonruimte;
   b. woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod;
   c. Indien burgemeester en wethouders, gelet op het feitelijk beschikbare woningaanbod, niet binnen twaalf maanden tweemaal een woningaanbieding kunnen doen, wordt deze periode automatisch verlengd totdat tweemaal passende woonruimte is aangeboden.

Artikel 10 Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
   a. niet langer voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 7 lid 5 en 6 en artikel 8;
   b. bij zijn of haar aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij of zij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
   c. tweemaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd.

2. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie is geldig voor ten hoogste 52 weken na de datum van afgifte. Na deze periode vervalt de beschikking van rechtswege.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentie, genoemd in lid 2, verlengen in bijzondere gevallen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
5. Een urgentiebeschikking vervalt zodra een woningaanbieding is geaccepteerd.
6. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, verstrekken burgemeester en wethouders aan hem of haar een nieuwe beschikking en vervalt de oude beschikking.

Hoofdstuk 4 Voorrang en rangorde

Artikel 11 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
2. Met inachtneming van lid 1 wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een:
   a. seniorenwoning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan tenminste één persoon 55 jaar of ouder is;
   b. aangepaste woning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen;

Artikel 12 Voorrang in verband met slaagkansen

1. Indien blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen woningcorporaties woonruimte met voorrang voor die (doel)groep bestemmen.
2. Als criterium voor lid 1 geldt dat de slaagkans voor een categorie actief woningzoekenden meer dan 5% lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden. De volgende indeling in categorieën wordt daarbij gehanteerd:
   a. Leeftijdsgroepen:
      - 18 tot en met 22 jaar;
      - 23 tot en met 29 jaar;
      - 30 tot en met 39 jaar;
      - 40 tot en met 54 jaar;
      - 55 tot en met 74 jaar;
      - 75 jaar en ouder.

   b. Huishoudensgrootten:
      - 1 persoonshuishoudens;
      - 2 persoonshuishoudens;
      - 3 tot en met 5 persoonshuishoudens;
      - 6 en meer persoonshuishoudens.

   c. Doorstromers;
   d. Starters.

Artikel 13

Gereserveerd.

Artikel 14 Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meer woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
   a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een van de urgentiecategorieën genoemd in artikel 8 onder a of b;
   b. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld voorzover hun zoekprofiel past;
   c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 11 en 12 voorrang verleend wordt, en

d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.

2. Als op grond van het eerste lid onder b meer woningzoekenden met urgentie in aanmerking komen, gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentiebeschikking voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentiebeschikking. De volgorde van toewijzing van woonruimte aan woningzoekenden met urgentiebeschikkingen van gelijke datum gebeurt op basis van woonduur. Bij gelijke afgiftedatum en woonduur is de hoogste leeftijdscore bepalend.
3. Bij woningzoekenden die niet in een urgentiecategorie vallen, wordt de volgorde bepaald door hun BL-score. Degene met de hoogste BL-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde BL-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18e verjaardag.
4. In afwijking van lid 1 tot en met lid 3 kan een verhuurder in geval van een woongroep voor woningtoewijzing een coöptatiesysteem hanteren.
5. In afwijking van lid 1 tot en met lid 3 kunnen verhuurders voor maximaal 25% van de te publiceren woonruimte bedoeld in artikel 5 lid 1 de volgorde bepalen door middel van loting. Woningzoekenden komen in dat geval voor de woonruimte in aanmerking in volgorde van resultaat van de loting.

Artikel 15 Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

1. Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met Burgemeester en wethouders af te spreken – aantal woningen beschikbaar ter bevordering van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang en Begeleid en Beschermd wonen en huisvesting van ex-gedetineerden.
2. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 5% van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 16 Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij burgemeester en wethouders indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

Artikel 17 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen de bepalingen in artikel 3, 7, 8 en 14 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

Artikel 18 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een overtreding van het verbod, bedoeld in de artikel 8 van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van:
   a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: €405,-;
   b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid bedraagt:
      1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 12 maanden: €15.250,-;
      2. voor herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 20.250,-.

Artikel 19 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Waddinxveen 2009 wordt ingetrokken.

Artikel 20 Overgangsrecht

Urgentiebeschikkingen die verleend zijn op grond van de in artikel 19 genoemde verordening, worden gelijkgesteld met een urgentiebeschikking die is verleend op grond van deze verordening.

Artikel 21 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015.
2. Overeenkomstig artikel 4 van de wet geldt deze verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar.

Artikel 22 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Waddinxveen 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waddinxveen, gehouden op 10 juni 2015.

De griffier,

De burgemeester,